

**Iniciativa de ley RC**  
**Iniciativa de ley de desalojo por causa justificada y regulación de renta**  
**Preguntas frecuentes**

**Antecedentes y definiciones de términos**

**1) ¿Qué es el control de renta y cómo funciona?**

El control de renta es una acción del gobierno que limita el monto de los aumentos de renta permitidos para un tipo de vivienda en particular. Con frecuencia, las medidas de control de renta se aplican únicamente a unidades construidas en determinado período. El límite de renta del Código Civil de California vigente al 1 de enero de 2020 aplica únicamente a las unidades con más de 15 años de antigüedad. No obstante, las medidas aplicadas a nivel local en referencia a la renta solo se aplican legalmente a las unidades residenciales construidas antes del 1 de febrero de 1995. El monto de los aumentos de la renta puede variar y suele estar ligado al índice de un indicador económico. Las limitaciones sobre los aumentos suelen establecerse en base anual y a veces limitan la cantidad de aumentos que pueden ocurrir en un período de tiempo dado. Por ejemplo: un aumento en la renta puede ser solo un determinado porcentaje de la tarifa de la renta actual y un aumento se puede hacer una o dos veces por año.

Si un inquilino se muda de una unidad con control de renta, el propietario fijará el nuevo valor de la renta sin reglamentación de una ordenanza local o ley estatal.

**2) ¿Qué es un desalojo con causa justificada y cómo funciona?**

La causa justificada tiene que ver con los desalojos. Si se encuentra vigente la estipulación de causa justificada, los propietarios solo pueden desalojar a residentes por motivos que se consideren por "causa justificada", como una falta del inquilino o falta del propietario, que se denomina "sin culpa". Un propietario solo puede desalojar a alguien por un motivo indicado específicamente como causa justificada. Si un propietario desaloja a un inquilino por un motivo sin culpa, el propietario deberá pagar un cargo por reubicación. Este monto se paga al inquilino en el momento en que se le solicita que desaloje. Los montos podrían variar.

**3) ¿Hay control de renta en Burbank actualmente?**

Burbank no tiene control de renta. No obstante, en el 2019 el Gobernador del Estado de California aprobó la ley AB 1482, modificando el Código Civil a partir del 1 de enero de 2020. La ley establece límites sobre los aumentos de renta hasta el 1 de enero de 2030 y se aplica en Burbank.

**4) ¿Qué es AB 1482?**

[AB 1482](#), conocida como la Ley de Protección de los Inquilinos de 2019, establece límites sobre la renta en todo el estado y estándares de desalojo por causa justificada para determinadas propiedades multifamiliares y de alquiler.

Esta ley estatal se aplica a todas las viviendas multifamiliares y hogares individuales o condominios que sean propiedad de:

- Fideicomiso de Inversiones Inmobiliarias (REIT en inglés);
- Corporación; y
- Sociedad de Responsabilidad Limitada en la que un miembro es una corporación.

Las estipulaciones de causa justificada y límite de renta no se aplican a las unidades con un convenio de accesibilidad.

AB 1482 limita los desalojos. Los propietarios deben tener una causa justificada para desalojar a un inquilino con un arrendamiento continuo o legal de al menos 12 o 24 meses en ciertas instancias. En la [ley](#) se incluyen detalles sobre los motivos de desalojo en falta o sin culpa. Según las disposiciones para desalojos sin culpa, un inquilino puede tener derecho a una tarifa de reubicación equivalente a la renta de un mes.

AB 1482 establece que en cualquier período de 12 meses un propietario de un inmueble puede aumentar el valor de la renta únicamente 5% más el aumento del costo de vida, que en Los Ángeles y la mayoría de las áreas metropolitanas ha sido históricamente de 2 a 3% anual. No obstante, el valor de la renta no se puede aumentar más de 10%. Las unidades construidas en los últimos 15 años están exentas; este es un período corrido. Actualmente, la ley se aplica a unidades con un Certificado de Ocupación emitido (o sea construidas) hasta el 5 de agosto de 2005.

En [este](#) enlace podrá encontrar información más detallada sobre AB 1482 junto con una herramienta para determinar si esta ley se aplica a su caso.

#### **5) ¿Qué sucede ahora si un inquilino o un propietario tiene una pregunta o una disputa? ¿Hay algún recurso?**

La Ciudad de Burbank tiene establecida una [Comisión de Propietarios e Inquilinos](#). La Comisión cuenta con cinco comisionados designados por el Consejo Municipal y se reúne el primer lunes de cada mes a las 6:15 p.m. (a menos que se decida y publique lo contrario). En las reuniones, los inquilinos y/o los propietarios pueden hablar sobre situaciones con la Comisión de Propietarios e Inquilinos y hacer preguntas sobre sus casos particulares. La Comisión intentará mediar en cualquier disputa, si el inquilino y el propietario están de acuerdo. Además, el Estado de California creó un [Manual de Derechos del Inquilino](#) y el [Centro de Derechos de Vivienda](#) ofrece actualmente [talleres de educación virtual](#). Por último, se puede hacer consultas a la Oficina de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad por el 818-238-5160 o [burbankhousingauthority@burbankca.gov](mailto:burbankhousingauthority@burbankca.gov).

#### **6) ¿Qué es la Carta de la Ciudad y cómo funciona?**

La Ciudad de Burbank está legislada por la Carta de la Ciudad, de acuerdo con la Constitución de California, que fue adoptada originalmente por los votantes de Burbank en 1911 y ha sido modificada con el correr de los años por los votantes. El Consejo Municipal puede recomendar modificaciones para la Carta, pero los

votantes de la ciudad deben aprobarlas. La Carta también se puede modificar mediante una iniciativa, pero a diferencia de una iniciativa de ley para una ordenanza, la modificación de la Carta requiere la firma del 15% de los votantes registrados para la votación. Una iniciativa de ley solo requiere el 10%.

La Carta adoptada por la Ciudad establece la autoridad del Consejo Municipal, el Administrador de la Ciudad y el Abogado de la Ciudad.

De acuerdo con la Carta, el Consejo Municipal puede establecer las comisiones municipales que considere necesarias y establecer sus poderes y deberes correspondientes. Las comisiones municipales asesoran al Consejo. El Consejo Municipal formó una Comisión de Propietarios e Inquilinos, en virtud de la autoridad que le confiere la Carta.

**7) ¿Qué es un Informe 9212?**

El Artículo 9212 del Código Electoral establece que el Consejo Municipal puede remitir la Iniciativa de ley propuesta al personal para que presenten un informe sobre una lista de artículos. Los temas pertinentes para la Iniciativa de ley RC incluyen: su impacto fiscal; el efecto sobre el uso de la tierra; el impacto sobre la disponibilidad y ubicación de viviendas y la capacidad de la Ciudad para cumplir con sus necesidades de vivienda regional; el impacto sobre la capacidad de la comunidad para atraer y retener negocios y empleos; el impacto sobre el uso de terrenos vacíos; o cualquier otro tema que solicite el Consejo Municipal. El Consejo Municipal recibió un informe 9212 preliminar durante su reunión del 7 de agosto. El Consejo solicitó un informe en mayor profundidad y pidió al personal que contratara los servicios de un consultor para asistir en la preparación del informe.

El informe 9212 final está en desarrollo y su presentación ante el Consejo Municipal está planificada para la reunión del 6 de octubre.

**Iniciativa de ley RC - Iniciativa de ley de desalojo con causa justificada y regulación de la renta en Burbank para las elecciones del 3 de noviembre de 2020**

**8) ¿Qué haría la Iniciativa de ley RC?**

La Iniciativa de ley RC se conoce también como la Iniciativa de ley de desalojo con causa justificada y regulación de la renta en Burbank. Se trata de una iniciativa de ley. Esto significa que las personas que propusieron esta Iniciativa alcanzaron los requisitos legales para incluir la Iniciativa de ley en la votación. Esta Iniciativa propone cambios en el Código Municipal de Burbank, añadiendo estipulaciones de desalojo con causa justificada, regulación de la renta y una Comisión de Propietarios e Inquilinos con autoridad expansiva.

**9) ¿Qué unidades están exentas de las estipulaciones de desalojo con causa justificada y estabilización de la renta?**

Ciertos tipos de vivienda están exentos, como las unidades restringidas como accesibles, o de propiedad de un ente gubernamental u organización sin fines de

lucro, o aquellas subsidiadas por el gobierno, incluidas las de Sección 8, o las unidades donde el propietario comparte el baño o la cocina con el inquilino.

**10) ¿Qué unidades están exentas de estabilización de la renta?**

Las unidades residenciales, como aquellas que recibieron un certificado de ocupación (construidas) después del 1 de febrero de 1995, los hogares o condominios unifamiliares, están exentos de regulaciones sobre la renta. No obstante, estas unidades están sujetas a las estipulaciones de desalojo con causa justificada.

**11) ¿Cuántas unidades de alquiler en Burbank están sujetas a las estipulaciones de estabilización de la renta de la Iniciativa de ley?**

Aproximadamente 22,292 unidades. Esta cifra podría ser menor de acuerdo con las exenciones indicadas en la Iniciativa de ley.

**12) ¿Cuántas unidades de alquiler están sujetas a las estipulaciones de desalojo con causa justificada de la Iniciativa de ley?**

Aproximadamente 24,285 unidades. Esta cifra podría ser menor de acuerdo con las exenciones indicadas en la Iniciativa de ley.

**13) ¿Quién administra las estipulaciones?**

Una Comisión de Propietarios e Inquilinos independiente, de 5 miembros, designada por el Consejo Municipal implementará y administrará la Iniciativa de ley con autoridad expansiva y autónoma que incluirá:

- Adoptar reglas y regulaciones
- Fijar valores de renta
- Establecer la cuota anual por unidad que deben pagar los Propietarios para financiar la administración de la Iniciativa de ley
- Determinar el ajuste anual de la renta
- Adjudicar disputas y emitir decisiones
- Establecer penalizaciones
- Llevar a cabo audiencias
- Llevar a cabo estudios, encuestas e investigaciones
- Producir materiales informativos y publicitar las estipulaciones de la Iniciativa de ley
- Reportar cada año ante el Consejo Municipal

La Comisión estará formada por no menos de dos inquilinos y no más de dos propietarios de unidades de vivienda de alquiler. El Consejo Municipal también designará un suplente. Todos los miembros actuales de la Comisión continuarán hasta el término de su plazo actual. Además de designar los miembros de la Comisión, el Consejo Municipal puede retirarlos.

**14) ¿Cuál sería la renta establecida bajo esta Iniciativa de ley?**

Las unidades afectadas por la Iniciativa de ley serían restablecidas a una renta básica, sobre la cual se basarían los aumentos en el futuro. Para los alquileres

comenzados en o antes del 30 de septiembre de 2019, se fijaría la vigencia de la renta básica a partir del 30 de septiembre de 2019. Para alquileres posteriores al 30 de septiembre de 2019, la renta básica sería la renta cobrada en el momento del inicio de la ocupación.

**15) ¿Cuánto podría aumentar la renta?**

El aumento anual equivaldrá al Índice de precios del consumidor (CPI, por sus siglas en inglés) para el período de 12 meses finalizado en marzo del año en curso, redondeado al ¼ punto porcentual más cercano. No será de menos de cero, ni de más de 7%. La Comisión de Propietarios e Inquilinos anunciará el monto del ajuste antes del 30 de junio de ese año. No se puede imponer más de un aumento anual de la renta a un inquilino. El primer aumento de renta permitido bajo la Iniciativa de ley será el 1 de septiembre de 2021, basado en el CPI de mayo de 2019 a mayo de 2021.

**16) ¿Cuál es el monto de la renta base para un nuevo alquiler/arrendamiento después de la implementación de la Iniciativa de ley?**

El Propietario establece el valor inicial de la renta para inquilinos nuevos, de acuerdo con la Iniciativa de ley y con la ley estatal. La Iniciativa de ley establece que si la ley estatal cambiara, la Comisión de Propietarios e Inquilinos fijará el valor de las rentas iniciales.

**17) ¿Qué es causa justificada según la Iniciativa de ley?**

Los propietarios solo podrán desalojar a un inquilino por el motivo indicado.

Los desalojos por faltas incluyen no pagar la renta, violación del contrato de arrendamiento y no corregir la violación, el inquilino genera molestias o actividades ilegales en la unidad o el complejo de viviendas o dentro de los 1000 pies de distancia, o negar al propietario el acceso razonable a la vivienda.

Los desalojos sin falta incluyen desalojar al inquilino para demoler o refaccionar sustancialmente la unidad, recuperar la unidad para su ocupación por un administrador/gerente residente o un miembro de la familia, o para la eliminación permanente de la unidad del mercado de alquiler.

Si el desalojo se debe a un motivo sin falta, el inquilino tiene derecho a recibir un pago por reubicación.

**18) ¿Cuál es el monto de la tarifa por reubicación?**

Para los inquilinos que hayan vivido en la unidad por menos de tres años, el monto es de \$8,050 o \$16,950 para los inquilinos que califiquen. Si el inquilino vivió en la unidad más de tres años, el monto es de \$10,550 o \$20,050 para los inquilinos que califiquen. Para aquellos inquilinos cuyos ingresos sean menos del 80% del ingreso promedio de la zona (AMI, por sus siglas en inglés), el monto será de \$10,550 o \$20,050 para los inquilinos que califiquen.

Si el propietario necesita vaciar la unidad para que la utilicen miembros de la familia identificados e incluidos en la Iniciativa de ley y se dan las siguientes condiciones:

- En los tres años anteriores, el propietario no pagó una tarifa de reubicación
- El propietario es dueño de seis unidades de alquiler o menos en Burbank
- El familiar que se muda a la unidad no es dueño de otra propiedad residencial en la Ciudad de Burbank

El monto de la tarifa de reubicación será de \$7,750 o \$15,550 para los inquilinos que califiquen.

Un inquilino que califica es aquel que tiene 62 años de edad o más, tiene una discapacidad, o reside con alguna persona legalmente dependiente o un niño menor de edad, o más.

Si corresponde más de una tarifa, se aplicará la más alta.

La Comisión de Propietarios e Inquilinos tiene la autoridad para cambiar el monto de las tarifas de reubicación.

**19) ¿Cuál es el costo de administrar la Iniciativa de ley?**

A continuación se incluye una tabla de comparación de los costos de Santa Mónica, Berkeley y los estimados para Burbank para la administración de las estipulaciones de la Iniciativa de ley. Esta tabla muestra que el costo de ejecutar programas similares es de más de 5.5 millones de dólares por año con un costo por unidad en el rango de más de \$200 a \$300. Como comparación adicional, actualmente la Ciudad gasta aproximadamente \$325,000 por año para administrar su programa de control de vivienda accesible, que incluye el monitoreo de 1,600 unidades, a un costo de \$203 por año por unidad. Estas unidades tienen restricciones de accesibilidad para la renta que la Ciudad monitorea (por ejemplo, las unidades de vivienda accesible de Burbank Housing Corporation) para garantizar el cumplimiento de los acuerdos de la Ciudad.

Según esta comparación de costos, el costo por unidad de un programa en Burbank costaría realmente más de \$200.

City	# of Units Monitored	Annual Budget	Cost per Unit to the Organization	Annual Per Unit Program Fee	# of Staff	Annual Allowable Rent Increase
Santa Monica *	26,425	\$5,525,245	\$209	\$198	25	1.4% (maximum \$32 for rent \$2,250 and up)
Berkeley **	19,548	\$5,960,000	\$304	\$250	24.85	2.1% (CPI Formula)
Proposed Burbank***	22,292	\$5,717,898	\$257	\$257	25	100% of CPI rounded to the next one-quarter of a percent; not less than 0% or more than 7%
* Santa Monica Adopted Budget FY 20/21; Rent increase effective September 1, 2020						
** Berkeley Adopted Budget FY 19/20; Rent increase effective January 1, 2020						
*** Burbank has 22,292**** rental units built prior to 1995; Cost per unit based on an average cost (Santa Monica and Berkeley); Assumes 100% cost recovery						
****This is an estimate of the number of rental units, the number may be lower based on the allowed exemptions.						

**20) ¿Cómo se financiará inicialmente la Comisión?**

Durante el período de implementación inicial, la Iniciativa de ley requiere que la Ciudad adelante todos los fondos necesarios para asegurar la implementación eficaz de la Iniciativa, hasta que la Comisión haya cobrado suficientes Cargos por viviendas de alquiler como para financiar su implementación. Esto significa que el Fondo General de la Ciudad tendrá que financiar este período, que probablemente será una buena parte de las operaciones del primer año.

Teniendo en cuenta el costo de administrar la Iniciativa de ley, basándose en la información de la Tabla que antecede, el fondo general de la Ciudad podría tener que hacer un pago anticipado de dos a cinco millones de dólares durante el período de implementación inicial, que incluye costos iniciales como el espacio para oficinas, equipamiento, muebles y suministros. En el futuro la Ciudad podría obtener un reembolso de la Comisión por cualquier fondo que haya anticipado, una vez cobrada la Cuota de vivienda de alquiler. No se exige que la Comisión le devuelva el dinero a la Ciudad.

**21) ¿Cómo se logrará la continuidad en la financiación de la Comisión?**

La Iniciativa de ley establece que la Comisión financiará sus gastos razonables y necesarios, incluida la contratación de cualquier personal necesario para garantizar la implementación, cobrando a los Propietarios una Cuota anual por vivienda de alquiler. Según la tabla que antecede, la cuota podría ser de aproximadamente \$257 por unidad.

**22) ¿Cómo afectaría esto a AB 1482 si los votantes aprobaran la Iniciativa de ley RC?**

Habría dos leyes de control de renta vigentes en Burbank. En cuanto al control de renta, las unidades multifamiliares que recibieron un certificado de ocupación (construidas) antes del 1 de febrero de 1995 y no se encuentren en una categoría exenta, quedarían legalmente reglamentadas por la Iniciativa de ley RC.

Las unidades construidas en o después del 1 de febrero y de menos de 15 años de antigüedad, incluidas las casas/condominios individuales de propiedad de un Fideicomiso de Inversiones Inmobiliarias (REIT), corporaciones y Sociedades de Responsabilidad Limitada, estarían incluidas bajo AB 1482.

Todas las unidades quedan reglamentadas por las estipulaciones de desalojo con causa justificada de la Iniciativa de ley RC, excepto algunas unidades exentas, como las siguientes:

- restringidas como accesibles
- de propiedad de un ente del gobierno u organización sin fines de lucro
- subsidiadas por el gobierno, incluida la Sección 8
- el propietario comparte la cocina o el baño con el inquilino

**23) Si se aprueba, ¿cuándo entrará en vigor la Ordenanza RC?**

Si se aprueba la Ordenanza RC, la ordenanza establece que la comisión, Landlord Tenant Commission asumirá los poderes y deberes enumerados en la ordenanza a partir del 1 de enero de 2021. De acuerdo con la Sección 9217 del Código Electoral, si se aprueba, la ordenanza entrará en vigencia 10 días después de que el Comité certifique el resultado de la elección. Entonces, si se aprueba la Medida, entraría en vigencia en algún momento de diciembre y la Comisión, Landlord Tenant Commission comenzaría a actuar en enero de 2021.

### **Conflictos con la Carta**

**24) ¿Esta Iniciativa de ley tiene algún conflicto con la Carta de Burbank?**

La Iniciativa de ley tiene múltiples conflictos con la Carta de la Ciudad. Estas se podrían haber evitado si la Iniciativa de ley se hubiera presentado como Modificación de la Carta. Una iniciativa que propone una modificación a la carta requiere de la firma del 15% para ser sometida a votación, en lugar del 10% para una iniciativa de ordenanza. Por ejemplo, los programas de reglamentación de la renta, tanto en Berkeley como en Santa Mónica, fueron creados a través de sus respectivas cartas. Hay una serie de aspectos de la Iniciativa de ley que contradicen la Carta de la Ciudad. A continuación se detallan.

**A. La autoridad del Comisionado supera las de los Roles de**

**asesoramiento:** La Iniciativa de ley establece y empodera a una nueva Comisión con deberes que exceden ampliamente el rol de asesoramiento.

- B. Se crea una Comisión autónoma sin supervisión:** La Iniciativa de ley establece en el Artículo 9-5-13 (N) (énfasis agregado excepto en los títulos de los artículos):

**"Integridad y autonomía de la Comisión de Propietarios e Inquilinos.** La Comisión de Propietarios e Inquilinos será una parte integral del gobierno municipal, **pero ejercerá sus potestades y deberes en virtud de este Capítulo en forma independiente del Consejo Municipal, el Administrador de la Ciudad y el Abogado de la Ciudad**, excepto si lo solicita la Comisión de Propietarios e Inquilinos. La Comisión de Propietarios e Inquilinos puede solicitar los servicios del Abogado de la Ciudad, que los proporcionará de acuerdo con los deberes de su cargo en virtud del Artículo 320 de la Carta de la Ciudad de Burbank".

Las múltiples potestades otorgadas a la Comisión para que las ejerza en forma independiente de la autoridad del Consejo y el lenguaje expreso de que la Comisión es "autónoma" del Consejo, del Administrador de la Ciudad y del Abogado de la Ciudad suponen una violación de la Carta y un desequilibrio del poder establecido en la Carta para el Consejo Municipal, el Administrador de la Ciudad y el Abogado de la Ciudad.

- C. Desarrolla un presupuesto independiente sin supervisión de la Ciudad:** El Consejo Municipal tiene poder plenario sobre el presupuesto de la Ciudad. El administrador de la Ciudad tiene la responsabilidad de preparar y presentar un presupuesto anual propuesto ante el Consejo Municipal, además de ser responsable por su administración. Sin embargo, la Iniciativa de ley habilita a la Comisión a fijar su propio presupuesto y a establecer cargos para sus propios ingresos. Teniendo en cuenta que la Carta reviste de autoridad presupuestal al Consejo Municipal, esta Iniciativa de ley no puede otorgar esta potestad a la Comisión sin violar la Carta. Las estipulaciones de presupuesto de la Iniciativa de ley también infringen los deberes adjudicados al Administrador de la Ciudad.

- D. Requiere el adelanto de fondos:** La Iniciativa de ley exige que la Ciudad anticipe fondos, en un monto no especificado, para la financiación inicial de la implementación de la Comisión de los programas establecidos por la Iniciativa de ley. Este requisito también viola directamente la Sección de Presupuesto de la Carta de la Ciudad, ordenando al Consejo Municipal hacer gastos con este fin. Además no hay garantías de que el adelanto se devuelva a la Ciudad.

- E. Establece una autoridad legal no reglamentada:** El Consejo Municipal y solamente el Consejo Municipal tiene la autoridad para dirigir y controlar la generación y defensa de todas las demandas y procedimientos en los cuales la Ciudad sea parte, o en los que la Ciudad tenga un interés. El Consejo Municipal está autorizado a obtener representación legal externa

si así lo recomendará el Abogado de la Ciudad, para asistirlo en el inicio o defensa en acciones judiciales en las cuales la Ciudad sea parte, o en las que la Ciudad tenga un interés. Además, de acuerdo con la Carta de la Ciudad, el Abogado de la Ciudad dirigirá y supervisará a cualquier abogado/asesoría especial que el Consejo Municipal contrate para asistir en su representación.

La Iniciativa de ley pretende otorgar a la Comisión el poder de iniciar demandas judiciales, intervenir en demandas pendientes, contratar a sus propios abogados internos o externos, sin aprobación del Consejo Municipal ni el beneficio de la supervisión del Abogado de la Ciudad. Según su redacción, cualquier acción legal que inicie la Comisión es en nombre de la Ciudad; esta Comisión no es una entidad legal independiente de la Ciudad; por lo tanto, cualquier litigio que involucre a la Comisión está sujeto al Artículo 320 (b) de la Carta.

La Iniciativa de ley, según está redactada, se separa de este artículo de la Carta, y por lo tanto, la infringe.

- F. Obliga al Abogado de la Ciudad a asistir en demandas judiciales, por lo tanto, responsable ante la Comisión:** La Iniciativa de ley establece que la Comisión puede solicitar los servicios del Abogado de la Ciudad, que brindará los servicios en virtud del parágrafo 320 de la Carta. Este artículo de la Carta es amplio y delinea los deberes y obligaciones del Abogado de la Ciudad, así como la sección mencionada anteriormente sobre litigios.

Al dar la Iniciativa de ley autoridad a la Comisión para requerir que el Abogado de la Ciudad le proporcione servicios legales, se pone a la Comisión en medio de la relación del Abogado de la Ciudad con el Consejo Municipal. El Abogado Municipal es designado por el Consejo Municipal y es responsable ante el Consejo y no ante un ente inferior. Esto genera un conflicto inherente más con la Carta.

- G. Infringe la autoridad del Administrador de la Ciudad:** El Administrador de la Ciudad es la cabeza ejecutiva de la Ciudad, responsable ante el Consejo Municipal por la administración adecuada de todos los asuntos de la ciudad. Como Administrador de la Ciudad, él puede designar y retirar a empleados municipales, salvo según lo establecido por la Carta. La creación de una burocracia aparte en la Comisión, con la capacidad para contratar y despedir en forma independiente del Administrador de la Ciudad, contraviene la autoridad del Administrador de la Ciudad que establece la Carta.

- H. Crea responsabilidades contradictorias:** Por un lado, la Iniciativa de ley establece que la Comisión es una parte integral de la Ciudad y, por otro,

establece que la Comisión es autónoma. De acuerdo con el texto actual, no puede ser ambas.

Es correcto que la Comisión sería parte de la Ciudad, ya que no se creó una entidad legal independiente. Del mismo modo que Agua y Energía de Burbank, y que el Departamento de Policía de Burbank son parte de la Ciudad, también lo sería la Comisión. Ninguno de esos departamentos opera en forma independiente del Consejo Municipal. Algo más importante aún es que ninguna parte de la Ciudad opera con independencia del Administrador de la Ciudad, excepto el Abogado de la Ciudad designado y el Secretario de la Ciudad y Tesorero de la Ciudad electos, según lo establecido expresamente en la Carta. La Ciudad de Burbank opera bajo el formato de gobierno de Consejo Municipal - Administrador de la Ciudad. Insertar una Comisión que no sea responsable ante nadie en la jerarquía municipal y operando fuera del área de competencia del Administrador de la Ciudad es la antítesis de la forma básica de gobierno municipal establecida en la Carta.

**25) ¿Es cierto que la Ciudad impugnó la validez de la Medida en los tribunales debido a sus conflictos con los Estatutos de la Ciudad?**

La respuesta es sí. La Ciudad presentó lo que se llama un desafío preelectoral para probar la validez de la Medida debido a los numerosos conflictos con los Estatutos de la Ciudad, como se describe anteriormente. La Ciudad solicitó al Tribunal que dictamine que la Medida propuesta los viola y debería haberse propuesto una Enmienda al Estatuto. El tribunal no tomó una determinación final sobre los méritos del argumento de la Ciudad de que se debería haber presentado una enmienda a los estatutos. En cambio, el tribunal dictaminó que la impugnación legal de la Ciudad puede hacerse después de las elecciones. Si la Medida se aprueba en noviembre, el Comité de la Ciudad de entonces decidirá si desea continuar con el asunto.